



Proceso	Verbal – Pertenencia
Demandante	Juan Camilo Pérez Valdés
Demandado	Ana del Carmen Jaramillo
Radicado	05001 31 03 013 2023 00219 01
Instancia	Segunda
Procedencia	Juzgado 13 Civil del Circuito de Medellín
Ponente	Luís Enrique Gil Marín
Asunto	Interlocutorio No. 129
Decisión	Revoca
Tema	Rechazo demanda
Subtema	Requisitos que debe cumplir la demanda. Anexos de la demanda. Solo se puede exigir los anexos expresamente previstos en la ley.

TRIBUNAL SUPERIOR

SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL

Medellín (Ant.), diez de octubre de dos mil veintitrés

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra del auto proferido el trece (13) de julio de este año, mediante el cual el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN** rechazó la demanda instaurada por el señor **JUAN CAMILO PEREZ**

VALDEZ en contra de **ANA DEL CARMEN JARAMILLO VDA. DE CÓRDOBA** porque no se dio cumplimiento a los requisitos echados de menos al inadmitir la demanda.

II. ANTECEDENTES

Por auto del veintinueve (29) de junio último, el Juzgado Trece Civil del Circuito de Medellín señaló los requisitos de que se echaron de menos, la inadmitió y concedió el término de cinco (5) días para que fueran subsanados; a pesar de que la parte demandante allegó memorial para subsanarlos, el Juzgado por auto del trece de julio de este año, rechazó la demanda porque no los encontró satisfechos.

La parte demandante interpuso el recurso de reposición y, en subsidio el de apelación, porque en su sentir sí se cumplió con los requisitos exigidos; indicando al efecto: i) En relación con el certificado predial aportado y el inmueble objeto del litigio, el auto que rechaza la demanda afirma *"La parte demandante allegó un certificado de paz y salvo del impuesto predial correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 900102642 y no el inmueble que se pretende en usucapción"*. Al efecto, afirma que el certificado de paz y salvo aportado con el memorial cumpliendo con los requisitos exigidos corresponde fielmente al inmueble ubicado en la Calle 43 No. 063D-23, correctamente descrito en los hechos de la demanda y en el memorial de subsanación; adicionalmente, para establecer la plena identidad entre el inmueble objeto de usucapción y el

descrito en el certificado de impuesto predial aportado, trae a colación el plano topográfico que se anexó a la demanda que esclarece la ubicación y la nomenclatura del inmueble de mayor extensión del cual se desprende la porción que pretende usucapir; en relación al número catastral nacional, que sirve para identificar inequívocamente el inmueble, se compadece completamente con el número que figura en el certificado aportado y de esta manera se evidencia con base en la información registrada en el sitio de mapas del municipio de Medellín. Con respecto al número de matrícula se constata que el certificado aportado corresponde al 900102642; precisando que es la forma como la oficina municipal de catastro identifica los inmuebles; pero, bajo ningún supuesto se puede confundir con el número de folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que tiene una estructura complementa distinta, y puede corresponder o no con el número de matrícula catastral. ii) En relación a los requisitos de la demanda, trae a colación el art. 84 de la Carta Política y jurisprudencia constitucional, para indicar que no se puede exigir requisitos adicionales a los legalmente contemplados, para indicar que el art. 82 del C. General del Proceso, indica los requisitos que debe cumplir toda demanda para su admisión; lo anterior siempre y cuando no se esté en presencia de requisitos especiales para determinados casos. iii) Luego de transcribir el art. 82 del C. General del Proceso indica que la demanda cumple con todos los requisitos; luego, expresa que como se trata de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, indica los anexos que se deben

aportar con la demanda, para indicar que el único documento que se debe allegar es el allí indicado. La ficha catastral la solicitó el Juzgado con miras a establecer el avalúo catastral del inmueble, parámetro establecido por el art. 26 del C. General del Proceso para determinar la cuantía, la cual fue estimada en la demanda en \$294'690.000.00, mismo valor que se compadece con el certificado de paz y salvo de impuesto predial aportado para subsanar la demanda. Termina indicando que se deben considerar agotados y cumplidos absolutamente con todos los requisitos formales de la demanda presentada.

Por auto del nueve (9) de agosto último, el Juzgado despachó en forma desfavorable el recurso de reposición y, concedió el de apelación; para cuyo efecto, argumenta que rechazó la demanda porque consideró que los requisitos de inadmisión no se habían subsanado en debida forma, pues no se aportó dentro de la oportunidad otorgada el avalúo catastral del inmueble de mayor extensión, dentro del cual se encuentra la fracción de terreno que se pretende usucapir. Luego, refiere a los requisitos de contenido que toda demanda debe tener por mandato del art. 82 del C. General del Proceso; los anexos enumerados en el art. 84, que se deben acompañar y expresamente resalta: *"5. Los demás que la ley exija"*; para indicar, que en este sentido, el art. 26 ibidem, establece que la cuantía se determinará *"3. En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de estos"*.

Precisa que los motivos de inconformidad del recurrente radican en que se hubiera exigido la ficha catastral del inmueble de mayor extensión y no hubiera tenido como válido el certificado de paz y salvo del impuesto predial, con el que pretendió subsanar la exigencia, que tenía por finalidad determinar la cuantía del proceso y, por tanto, la competencia para conocer del mismo; igualmente precisa, que en la providencia recurrida se resaltó la indebida subsanación de varios de los requisitos exigidos en el auto inadmisorio y, precisa la agencia judicial que fue clara al advertir que la única causal de rechazo radicaba en no haber sido aportado el avalúo o ficha catastral, a lo que se limita la resolución.

Sobre el particular indica, que contrario a lo afirmado por la recurrente, los requisitos para la admisión de una demanda de pertenencia no solo se encuentran establecidos en el art. 82 y en el 375, ambos del C. General del Proceso, sino, los demás exigidos por la ley.

Indica que el avalúo catastral se convierte en un anexo necesario de la demanda porque de acuerdo con el art. 26 citado, es el único documento exigido en dicha norma procesal para determinar la cuantía en los procesos de pertenencia, siendo este documento y no otro, el exigido para determinar la cuantía del proceso y, como no fue aportado, se configura en una causal para el rechazo de la demanda.

En cuanto al certificado de paz y salvo, advierte que pese a que la parte demandante afirma que con ese documento se puede identificar plenamente el inmueble de mayor extensión, lo cierto es que el número predial nacional y la dirección del predio allí referidos, no se encuentran relacionados en el certificado de tradición y libertad de dicho bien, lo que impide determinar si ambos documentos corresponden al mismo inmueble, máxime que en el paz y salvo se relaciona la matrícula inmobiliaria No. 9001026421 y no la del inmueble de mayor extensión dentro del cual se encuentra la porción pretendida.

III. CONSIDERACIONES

En esencia, se trata de determinar si el avalúo catastral constituye un anexo que obligadamente se tiene que acompañar con la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

Sobre el particular, el art. 85 del C. General del Proceso, establece que *"Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:*

"2. Cuando no se acompañan los anexos ordenados por la ley".

Y en cuanto a los anexos ordenados por la ley, es determinante el art. 84 del Código General del Proceso, al indicar que: *"A la demanda debe acompañarse:*

"1. El poder para iniciar el proceso, cuando se actúe por medio de apoderado.

"2. La prueba de las existencia y representación de las partes y de la calidad en la que intervendrán en el proceso, en los términos del artículo 85.

"3. Las pruebas extraprocesales y los documentos que se pretenda hacer valer y se encuentren en poder del demandante.

"4. La prueba de pago del arancel judicial, cuando hubiere lugar.

"5. Los demás que la ley exija".

Como la exigencia de aportar con la demanda el avalúo catastral no está prevista en los cuatro primeros ordinales del dispositivo que viene de transcribirse, es necesario averiguar si por mandato del numeral 5, ese requisito está previsto en otra norma especial.

Al efecto, el Juzgado de primer grado como soporte del requisito echado de menos al inadmitir la demanda y resolver el recurso de reposición, cita el art. 26 de la misma obra, que expresamente prevé que *"La cuantía se determinará así:*

“3. En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de estos”.

Lo cierto es que la norma expresamente indica que la cuantía en los procesos de pertenencia se determina por el avalúo catastral del bien pretendido, sin indicar que éste se tiene que traer como anexo de la demanda; en cambio, el art. 84 que viene de transcribirse, es determinante al expresar que a la demanda se tiene que acompañar los documentos que allí relaciona y, como se trata de una norma general, no puede incluir los establecidos para las situaciones especiales, siendo esta la razón para que hubiera previsto y precisado en el numeral 5º, los demás que exige la ley.

Y efectivamente, así lo exige en esos casos, que por ser especiales no se pueden generalizar para todos los eventos, indicando expresamente que con la demanda se acompañará los documentos previstos, de acuerdo a la controversia planteada, o utilizando alocuciones similares, que en todo caso, constituye una exigencia explícita de aportar con la demanda anexos, para lo cual expresamente indica cuál es el documento que en determinados eventos se requiere, como requisito para la admisión de la demanda; lo que fácilmente se puede verificar, como ocurre en los siguientes eventos, por citar solo algunos ejemplos: arts. 375-5, demanda de pertenencia; 376, demanda de servidumbre; 384, demanda de restitución del inmueble arrendado; 387, demanda de nulidad de matrimonio civil; 401, demanda

de deslinde y amojonamiento; 406, proceso divisorio y, 430, ejecutivo.

En efecto, la lectura del ordinal 3º del art. 26, que viene de transcribirse, se limita a decir que la cuantía se determina por el "*avalúo catastral*", sin contemplar una exigencia adicional como requisito para la admisión de la demanda.

Con todo, se puede preguntar, cómo saber cuál es el avalúo catastral y la respuesta está contenida en el art. 82 de la codificación citada, que consagra los requisitos de contenido de la demanda, al establecer que "*Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*

"9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite".

Lo que implica que al demandante para determinar la cuantía en una demanda de pertenencia, que tiene por objeto un bien inmueble, le basta con indicar en la demanda el avalúo catastral, lo que es suficiente para cumplir la exigencia y para que proceda su admisión, sin que se pueda exigir que aporte como anexo el avalúo catastral y, en general cualquier otro documento que lo contenga; se reitera, legal y expresamente no se contempla este requisito.

En efecto, el demandante tiene la carga de averiguar el valor o monto del avalúo catastral para indicarlo en la demanda, sin necesidad de aportar documentos que lo soporten porque el legislador no lo previó; pues no se puede desconocer la buena fe, presunción consagrada constitucionalmente y que tiene que ser desvirtuada.

Tampoco se desconoce el derecho de contradicción de la parte demandada porque esta dispone de mecanismos para impugnar la cuantía asignada en la demanda; bien para acreditar que el juez no tiene competencia o que el trámite es diferente al que se está imprimiendo, como está legalmente previsto para los demás eventos donde al demandante le basta con indicar en la demanda la cuantía como un requisito de contenido, cuando se requiere para determinar la competencia y el trámite del proceso.

Una exigencia no prevista legalmente no solo esta proscrita en art. 84 de la Carta Política; sino que además atenta contra el derecho de acceso a la jurisdicción.

Finalmente, se pone de presente que como el Juzgado de primera instancia precisó que la demanda la rechazó porque no se cumplió con este requisito, a pesar de que considera que otras exigencias no fueron cumplidas y, dada la competencia del Tribunal, se limitará a revocar el auto recurrido y a devolver la actuación al Juzgado de origen para los fines subsiguientes a que hubiere lugar.

IV. RESOLUCION

La SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN,

R E S U E L V E

- 1.** Por lo dicho, revoca la providencia de fecha y procedencia indicadas en la parte motiva.
- 2.** Sin costas porque no se causaron.
- 3.** Ordena devolver la actuación al Juzgado de primer grado para que prosiga con el trámite que legalmente corresponde.

COPIESE Y NOTIFIQUESE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Enrique Gil Marin', with a long horizontal stroke extending to the right.

LUIS ENRIQUE GIL MARIN
Magistrado